

令和4年度（2022年度）第4回小田原市空家等対策協議会議事録

- 1 日 時 令和5年（2023年）2月17日（金）午前9時30分から午前10時30分まで
- 2 場 所 小田原市役所 6階 601会議室
- 3 案 件
 - (1) 協議事項
 - ア 会長及び副会長の選出について 公開
 - (2) 審議事項
 - ア 諮問
 - 議第2号 小田原市空家等対策計画の改定について 公開
 - 議第3号 特定空家等の指導及び助言について 非公開
 - 議第4号 特定空家等の認定について 非公開
- 4 出席委員 松下 啓一、府川 勝、青木一高、長谷川 匡、下川 泉、矢部 眞澄、守屋 輝彦
- 5 事務局 石塚都市部長、尾上都市部副部長、菅野都市政策課副課長、
山本都市政策係長、片野都市政策課主査、中村都市政策課主査
- 6 傍聴者 なし

議事の概要

(1) 協議事項

ア 会長及び副会長の選出について

都市政策課副課長

任期最初の会議となりますので、会長、副会長の選出をお願いしたいと存じます。

このことから、会長、副会長を委員の中からご選出いただくこととなりますが、委員の皆様から何かご発言はございませんか。

府川委員

経験豊富で、空き家などについて精通されておりますことから、引き続き松下委員に会長を、また、空き家については、地域住民の生活に影響が大きい問題であることから、住民を代表されております関野委員に引き続き、副会長をお願いしたいと思いますですが、いかがでしょうか。

委員一同

異議なし

事務局

会長を松下委員、副会長を関野委員をお願いしたいとのご意見をいただきましたが、松下委員いかがでしょうか。

松下委員

お引き受けします。

事務局

関野委員でございますが、本日欠席されておりますが、欠席にあたり、会長、副会長の選出について事務局に一任をいただいております。特に、ご自分への推薦がある場合も、欠席ではありますが、お引き受けできる旨伺っておりますことを、ご報告させていただきます。

都市政策課副課長

それでは、会長を松下委員、副会長を関野委員にお願いすることとなりました。

(2) 審議事項

ア 諮問

議第2号 小田原市空家等対策計画の改定について

都市部副部長

それでは、議第2号「小田原市空家等対策計画の改定について」ご説明させていただきます。資料1-1をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

まず始めに、市民意見の募集結果でございますが、令和4年12月15日から令和5年1月13日まで意見募集いたしました。2名の方から3件のご意見、ご質問がございました。

意見の内容1では、空き家バンクの物件が少なすぎて活用できなかった。空き家バンクの活性化や話題性のため、空き家バンクを利用する場合、通勤通学用の新幹線特急券を3年程度補助したらどうかとのご意見がございました。

市の考え方としては、利活用可能な空き家の掘り起こしなどの施策を計画に位置付け、空き家バンクの登録も含め、既存住宅の流通促進をしてまいります。なお、いただいた提案につきましては、今後の参考とさせていただくものと考え、区分を今後の検討のために参考とする「C」といたしました。

意見の内容2では、特定空き家等の所有者に対し、市が行った法に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行の数はそれぞれ何件かとのご質問がございました。

助言又は指導が9件で、勧告、命令、代執行はない状況となっており、この回答は、区分をその他「D」といたしました。

意見の内容3では、400戸以上の空き家等が増加となった要因として、調査方法に変更があったのか。その要因を除外しても空き家等が増加したのであれば、基本方針が達成できなかった要因は何かとのご質問がございました。

市の考え方としては、新たな調査では、対象建築物を戸建てに加え、1棟の住戸すべてが空き住戸である共同住宅なども対象としたことで、約100棟増加しております。これらを除外しても約300棟の空き家等が増加していることとなりますが、これまでは、生活環境に大きな影響を与える「空き家等の適正管理の促進」（苦情処理、物件の調査など）に注力したことで、「空き家化の予防」などの施策展開が十分にできなかったことが原因と考えております。こちらの回答は、区分をその他「D」といたしました。このことから、計画に反映するご意見はございませんでした。

次に、計画（素案）からの主な変更点でございます。令和4年12月15日付けで各委員に計画（素案）をご送付いたしましたが、特段のご意見はございませんでしたので、庁内調整など、市において、最終調整を行った際に生じたものがございましたので、その変更点をご説明させていただきます。

資料1－2計画（案）をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。1点目といたしまして、計画の目標でございます。計画（案）34ページをご覧ください。実態調査における管理不全空き家の件数の目標値を50件から40件に上方修正いたしました。

これは、当初1年間で約5件程度の管理不全空き家を解消していくことで、計画期間の8年間で40件程度を解消することとし、「50件」と目標値を設定しておりましたが、実態調査における管理不全空き家88件すべてを、改めて現地調査したところ、既に12件が除却されていることを確認したことから、10件減らす形で修正したものでございます。

2点目といたしまして、具体的な施策の体系でございます。計画（案）35ページをご覧ください。具体的な施策19に「条例化の検討」を新たに加えるとともに、具体的な施策21を「地域の情報発信」から「小田原暮らしの情報発信」に変更いたしました。このことにより、具体的な施策を20（個）から21（個）としたものです。

このことによりまして、施策の展開も変更となります。計画（案）45ページをご覧ください。新たに加えた「条例化の検討」の具体的な取組として、「基本方針に基づき、空き家化の予防、空き家等の流通・利活用、空き家等の適正管理に取り組む中で、必要に応じて条例の制定について検討」といたしました。

また、変更した「小田原暮らしの情報発信」の具体的な取組として、「地域の住宅需要を喚起するため、多くの人の興味・関心につなげるよう、プロモーションサイトやSNSなどにより、小田原暮らしの情報や魅力を広く発信」といたしました。

3点目といたしまして、「特定空き家等に対する法に基づく措置の実施」における特定空き家等に対する措置フローの変更でございます。計画（案）40ページをご覧ください。法令に基づく手続のうち、勧告、命令について、本協議会に諮問し、意見を聴いた上で実施するものと

しておりましたが、それぞれ報告に変更いたしました。また、代執行については、庁内決定会議を経た上で、諮問し、意見を聴いた上で実施するよう変更いたしました。

これは、法令手続に係る最初の段階（認定について助言又は指導の段階）と、最終段階となる代執行については、本協議会に諮問させていただき、その間の手続については報告とすることで、スピード感を持って特定空家等の対応をしていくこととしたものでございます。変更点は以上でございます。

次に、計画改定に伴い、確認させていただく事項が3点ございます。計画（案）37ページをご覧ください。1点目といたしまして、具体的施な施策⑤空き家相談窓口（ワンストップ窓口）制度による支援でございます。

関係団体との連携による相談体制の整備として、2ポツ目、3ポツ目に記載されている各団体と協定を締結した上で、相談窓口を開設してまいりたいと考えております。詳細については、今後、調整させていただきたいと思いますが、今後の調整についてご協力くださいますようお願い申し上げます。

次に、計画（案）39ページをご覧ください。2点目といたしまして、具体的な施策⑩既存住宅の流通促進でございます。2ポツ目に本協議会内に、住宅ストック活用小委員会を設置とございます。小委員会の設置には、協議会規則の改正が必要となりますので、本協議会委員の皆様におかれましては、本協議会規則の改正を行うことを、ご承知おきいただきたいと思います。

前方のスクリーンをご覧ください。3点目といたしまして、国における空家等対策の推進に関する特別措置法の改正の動きでございます。まだ国交省から内容を含めた正式な発表はないため、新聞報道に基づくもの（1月16日付けの読売新聞）になりますが、現行の特定空家等に加え、新たに「管理不全空家等」という定義を設け、指導・勧告をすることができるとともに、固定資産税の住宅特例の適用除外とすることが報道されておりました。管理不全空家等の基準は、今後指針で定めるようでございますが、この基準の策定に合わせ、本計画の再度の改定も想定されることをご承知おきいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

最後に、本審議会で答申をいただいた上で、3月下旬に計画公表してまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、議第2号 小田原市空家等対策計画の改定についてのご説明を終わらせていただきます。よろしくお願いいたします。

会 長 ただ今、説明がありましたが、ご意見ご質問がございましたら、発言をお願いいたします。確認として、39ページの小委員会の設立には、規則の改正が必要とのことだが、どこをどう改定するのか。

都市部副部長 協議会規則に小委員会の項目が一切ないので、了解をいただいて設けさせていただきます。

会 長 特定空家等に対する措置フローに変更があったので、もう少し詳しく教えていただきたい。

- 都市部副部長 助言又は指導は変更はない。変わったところは、勧告、命令の部分で、指導助言に従わなかった場合はスムーズに手続できるよう変更した。
- 会 長 一つ一つの段階で時間がかかると、近隣住民としては「市は何やっているんだ」となるから、スピード感をもって対応できることはよい。
- 都市部副部長 この協議会で「報告」は行っていきたい。また、庁内決定会議は、市としての考えをまとめた後に協議会に諮問したい。
- 会 長 様々な可能性や分析をして議論したほうが良いですね。
では、パブコメについて、何かご意見はありますか。随分率直な書き方で驚きましたが、どうでしょうか。
特にご意見もないようですので、パブコメについては終了します。
次に、計画や、国の動きに対して質問やご意見はいかがですか。今後の検討になるかもしれないが、そのヒントになるものでも結構です。
私としては、39 ページの小委員会、これは非常に注目している。例えばふるさと納税を使ったメニューなど、福祉なども含めて幅広い検討をして、いろいろな思いの人に応じるような検討をしてみてもどうか。そこがこれからの大きなポイントであると思っている。
- 長谷川委員 小委員会を書くとしたら条文を増やすことになりますか。また、こういうことをやっていくということを明記しますか。
- 都市部副部長 目的を含めて明記する方針です。内容としては流通促進、住宅ストックの活用についてになります。皆さんで細かく話し合って、協議会に提案して実行するという流れになります。
- 会 長 重要なことは中身になりますね。
- 長谷川委員 ストック住宅の活用や、空き家防止の小委員会など、色々設置のやり方があると思います。どのくらいまで広げて小委員会を考えているのかを載せる前に教えてほしい。
- 都市部副部長 条文としてはシンプルな表現となり、実際には運営の中で模索していきたい。
- 長谷川委員 とりあえず小委員会を条文に入れ込むということですね。
- 会 長 期待しています。他にはありますか。
- 守屋委員 パブコメのところにもなぜ増えたのかということに対して、精神論で回答しているが、他市でも同様に増えているのか。いろいろなことをやっても増えているのか。世の中の傾向がどういうものなのか知りたい。

会 長 空き家は当然増えるが、管理不全の空き家は減っている。空き家法の効果、条例の効果が出ており、自信を持ってやっていけばうまくいく。空き家を所有している多くの人は「まずい」と思っている。あとは仕組みを上手く用意していけば対策はできる。

都市部副部長 傾向としては、どこの市町村も件数が増えている。本市も、啓発から始めて、管理不全の空き家を除却できる予算まで色々用意する準備をしているので、計画に従って減らしていけると考えている。

会 長 では、計画については修正を含めて、この計画で進めることとします。アドバイスを踏まえながら計画を更に進めてほしい。

議第3号 特定空き家等の指導及び助言について
非公開

議第4号 特定空き家等の認定について
非公開

以上